

BIMBY
Build In My Back Yard

Faire émerger la ville durable des tissus pavillonnaires existants

David Miet et Benoit Le Foll

DOCUMENT DE TRAVAIL

4 février 2010

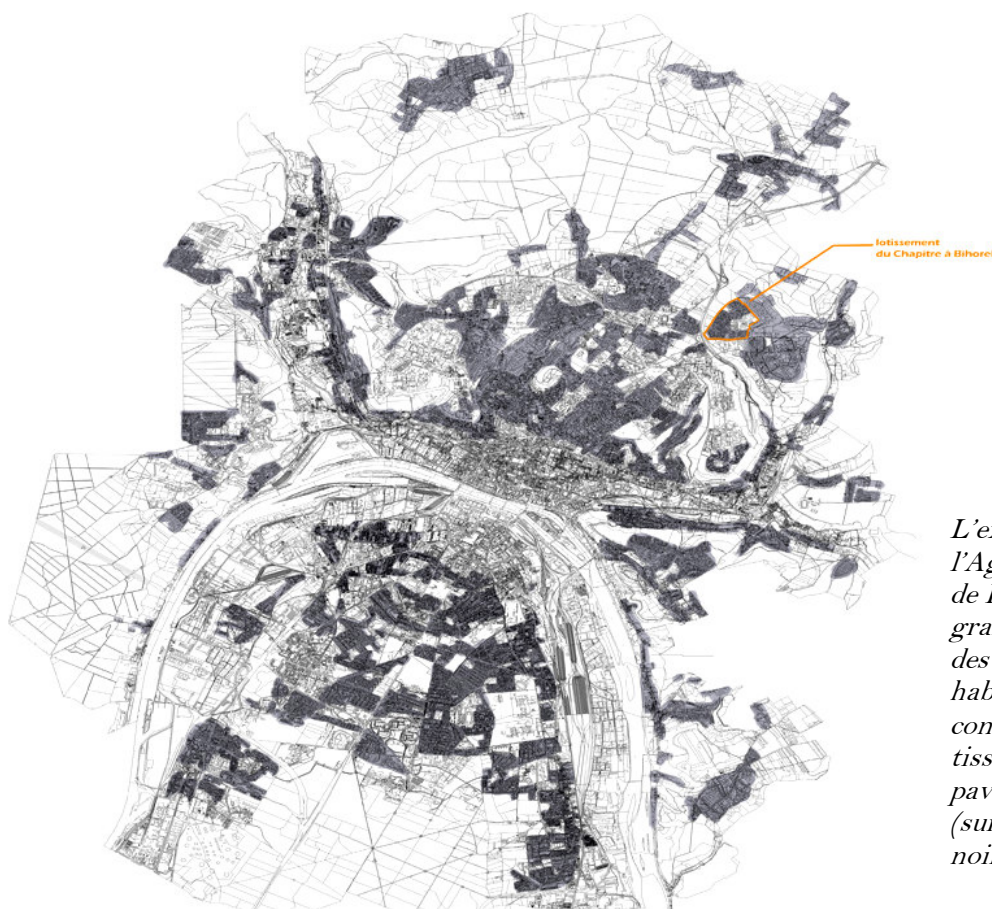
Le projet BIMBY a été sélectionné en 2009 par l'Agence Nationale de la Recherche dans le cadre de son appel à projet « Villes Durables », et labellisé par le pôle de compétitivité Advancity. Programmés sur 3 ans, de décembre 2009 à décembre 2012, les travaux du projet BIMBY rassemblent 10 partenaires pour un investissement global de 3,1 millions d'euros. Y contribuent le Réseau Scientifique et Technique du MEEDDM, à travers les CETE Normandie Centre (pilote) et d'Ile-de-France (co-pilote), les Communautés d'Agglomération de Rouen et de Saint-Quentin-en-Yvelines, le CAUE de l'Eure et, naturellement, des établissements d'enseignement et leurs laboratoires de recherche : l'Institut Français d'Urbanisme, les Ecoles d'Architecture de Rouen, de Paris La Villette et de Marseille, ainsi que le LATTS.

SOMMAIRE

1. Les quartiers pavillonnaires construits ces dernières décennies recèlent un potentiel urbain et foncier d'une formidable ampleur, qui demeure quasiment inexploité à l'heure actuelle.
2. Les modes de vie des habitants des quartiers pavillonnaires évoluent, si bien que beaucoup d'entre eux seraient prêts à saisir les opportunités qui pourraient leur être données de changer d'habitat sans changer de lieu.
3. Peut-on mener une politique de développement urbain qui exploiterait les ressources des quartiers pavillonnaires existants dans le but de permettre à leurs habitants actuels d'y évoluer à leur aise, mais aussi à d'autres ménages d'y accéder plus aisément ?
4. Premier axe de développement, *générateur* : mobiliser l'économie avantageuse de la « filière libre » de la construction de maisons individuelles pour opérer dans la myriade de « micro dents creuses » potentielles des tissus pavillonnaires.
5. Deuxième axe de développement, *régulateur* : croiser les possibilités offertes par les outils urbanistiques, réglementaires et juridiques pour favoriser, accompagner et maîtriser la division parcellaire.
6. Troisième axe de développement, *systémique* : canaliser les processus de mutation des tissus pavillonnaires dans les secteurs stratégiques de développement des communes afin d'accompagner des projets de plus grande envergure et d'en décupler les effets.
7. Faire émerger la ville durable des tissus pavillonnaires : esquisse d'un dispositif opérationnel générateur d'un processus d'intensification urbaine.

1. Les quartiers pavillonnaires construits ces dernières décennies recèlent un potentiel urbain et foncier d'une formidable ampleur, qui demeure quasiment inexploité à l'heure actuelle.

Construits à des époques où nos villes étaient bien moins étendues qu'elles ne le sont devenues aujourd'hui, les quartiers pavillonnaires du 20^e siècle s'étendent sur des surfaces immenses¹, peu denses et surtout très bien placées, bien mieux situées que la plupart des terrains aujourd'hui ouverts à l'urbanisation². Ces tissus périurbains ont pris le temps de s'équiper, de développer des services et d'être reliés aux centres urbains par des lignes de transport en commun : ils offrent une accessibilité et une qualité de vie certaines, si bien que la plupart de leurs habitants, à l'origine modestes acquéreurs d'un pavillon de banlieue, se trouvent aujourd'hui propriétaires d'un bien auquel le marché foncier attribue une forte valeur.



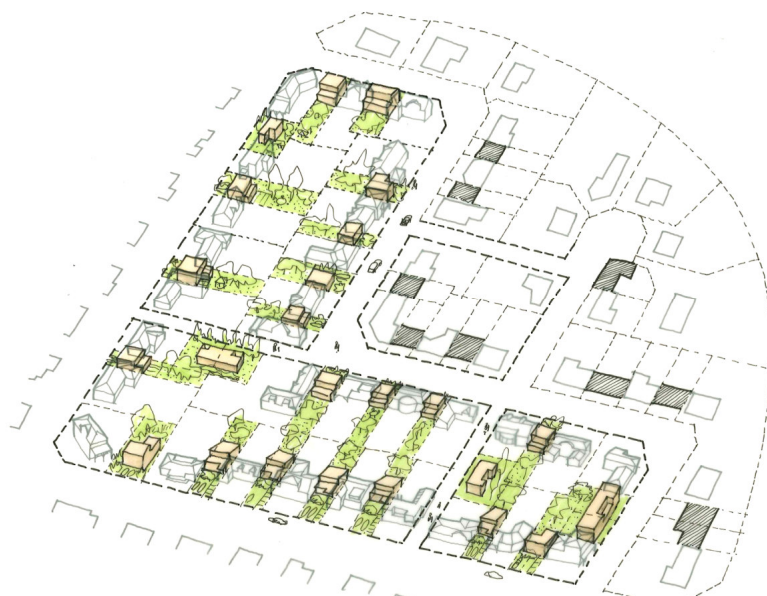
L'exemple de l'Agglomération de Rouen : la grande majorité des surfaces habitées sont constituées de tissus pavillonnaires (surfaces grisées et noircies).

En réponse aux aspirations d'une population souvent issue de milieux ruraux, les quartiers pavillonnaires ont été conçus dans l'optique d'offrir de vastes espaces à leurs habitants, adoptant le plus souvent des règles de coefficient d'occupation des sols, de mitoyenneté et de prospect qui en font aujourd'hui un vaste gisement de « micro dents creuses »³ potentielles. Peu denses, leurs maisons sont détachées les unes des autres, très souvent placées en milieu de parcelle, respectant la règle des 3m (au minimum) par rapport aux limites séparatives : la plupart du temps, des divisions ou des recompositions pourraient être envisagées, qui pourraient libérer des surfaces et conduire à la création de nouvelles parcelles constructibles.

¹ Selon l'Ordre des Architectes, 97% du foncier dédié chaque année au logement est alloué à la maison individuelle.

² Ceux-ci se trouvent, par nécessité, au-delà des fronts urbains actuels, c'est-à-dire en situation d'étalement urbain.

³ Une dent creuse désigne une parcelle de terrain non construite dans un tissu déjà urbanisé.



Les espaces laissés libres entre les maisons des lotissements des dernières décennies peuvent offrir de nombreuses possibilités de densification à l'échelle de la parcelle.

Dans les aires urbaines soumises à une forte pression foncière, cette hypothèse présente un intérêt économique significatif pour les propriétaires actuels : la valeur immobilière d'une maison est très peu influencée par la surface du terrain l'accompagnant. Lorsque les règles le permettent, le terrain peut donc être divisé afin de créer une nouvelle parcelle constructible tout en engendrant une plus value notable sur la valeur de l'ensemble {maison sur parcelle diminuée + nouvelle parcelle constructible}⁴.



Une nouvelle maison entre deux maisons, créant un front de rue et préservant l'intimité des parcelles existantes.

Dans des tissus bien situés en agglomération, la somme de la valeur du terrain créé par division parcellaire et de la maison amputée de ce terrain est supérieure à la valeur de la maison initiale.

⁴ En agglomération, on observe en effet que le prix de vente d'un bien immobilier se calcule par la multiplication d'une surface habitable par un prix au mètre carré, qui dépend essentiellement de la proximité du logement à tous les types de service : la surface du terrain sur lequel est bâtie la maison influe finalement peu sur la valeur du mètre carré habitable. Le terrain accompagnant une maison ne représente une valeur réellement significative que dans la mesure où (1) celui-ci permet un droit à construire supplémentaire sur la parcelle en question, autorisé par le document d'urbanisme local et où (2) cette possibilité de construction supplémentaire est réalisable de façon simple.

Il n'est d'ailleurs pas rare que cet état des choses ait déjà conduit certains propriétaires à diviser leurs parcelles pour construire une nouvelle maison, là où les règles d'urbanisme et les configurations des lieux le permettaient aisément. La division parcellaire est un phénomène bien connu de certains élus communaux, moins des urbanistes, qui pose problème quand il s'opère de façon anarchique⁵. Il est avant tout révélateur d'une propension de la ville à évoluer morphologiquement et fonctionnellement au fur et à mesure que la valeur et la qualité des lieux augmentent. Mais le marché foncier et les configurations lâches de l'urbanisme pavillonnaires ne sont pas les seuls moteurs du changement.

2. Les modes de vie des habitants des quartiers pavillonnaires évoluent, si bien que beaucoup d'entre eux seraient prêts à saisir les opportunités qui pourraient leur être données de changer d'habitat sans changer de lieu.

Dans les faits, les besoins et les moyens des personnes habitant ces tissus évoluent : recompositions familiales, départ des enfants, évolutions professionnelles, retraite... autant d'événements qui changent la donne, qui impliquent une réorganisation des modes de vie et qui conduisent certains à rechercher une nouvelle organisation de leur habitat.

Projections des besoins en logements

(En millier de logements par an)	2005 / 2010	2010 / 2020
Résidences principales	343	314
Dont vieillissement	158	129
migrations	75	75
effets sociologiques	110*	110*
Résidences secondaires	65	65
Logements vacants	45	45
Destructions	45	45
Besoin global	498	469

* Dont 85 000 du fait des nouveaux comportements familiaux, 5 000 du fait du maintien à domicile de personnes âgées plus nombreuses.

Source : Crédit Foncier/Université Paris-Dauphine

Les projections de besoins en logements (estimés à 500 000 unités alors qu'on en a construit 369 000 en 2008 et 435 000 en 2007) montrent bien que l'essentiel des besoins résultent du vieillissement de la population et de la transformation des comportements familiaux ; extrait du livre Blanc du SNAL.

Combien de parents ne décident-ils pas, par exemple, de construire une extension de leur maison au moment où les enfants partent, parce que leur façon d'habiter a évolué, parce que leur situation financière s'est améliorée mais aussi parce que transformer sa maison constitue l'une des activités les plus plaisantes en même temps qu'elle est porteuse de sens ?

La récurrence de telles situations indique qu'une part importante des maisons actuelles sont inadaptées aux besoins et aux aspirations de leurs habitants et que l'importance de cette inadaptation peut les pousser à investir dans la transformation ou l'extension de leur logement. Elle montre également que le nombre d'habitants à l'hectare baisse, et que corrélativement, la surface habitée par chaque personne augmente⁶ tandis qu'une partie de celle-ci ne sert pas :

⁵ Bien que, comme nous le verrons par la suite, il soit possible pour la collectivité d'en faire un usage intéressant.

⁶ Les urbanistes ont l'habitude de mesurer les densités urbaines en nombre de logements à l'hectare. Ces mesures sont relativement transparentes vis-à-vis des évolutions sociologiques. Ne faudrait-il pas considérer le nombre d'habitant à l'hectare comme un meilleur indice de l'intensité de la vie urbaine ?

chambres d'enfants partis faire leurs études, étages inaccessibles aux personnes âgées... ces espaces délaissés peuvent même être vécus comme un poids : de grands volumes à chauffer, de grands jardins à entretenir ...

En approfondissant un peu plus l'analyse, on comprend que les modes de vie se sont urbanisés, que la population française vieillit, que les souvenirs de la vie à la campagne s'estompent peu à peu de la mémoire collective, si bien que beaucoup n'aspirent plus à posséder d'immenses terrains et sont prêts à vivre dans des surfaces plus modestes si elles leur permettent d'accéder à plus de services.

Malgré toute cette conjonction de facteurs favorables, tant urbanistiques, économiques que sociologiques, force est de constater que les tissus pavillonnaires n'ont pas évolué, qu'ils restent figés pendant que la vie de leurs habitants se transforme et que le marché foncier intensifie sa pression.

Ainsi, beaucoup se trouvent contraints, à un moment de leur vie, de quitter les quartiers à l'intérieur desquels ils ont construit leur vie sociale : les personnes âgées, qui ne peuvent plus vivre dans de grandes maisons, mais aussi les jeunes adultes, qui n'ont pas encore les moyens de s'offrir une maison dans les quartiers qui les ont vu grandir, les divorcés, qui se voient dans l'obligation de rechercher deux appartements pour remplacer la maison qu'ils ne peuvent plus continuer à payer... Ils sont encore plus nombreux, comme le suggèrent les prix élevés du foncier, à se trouver dans l'obligation d'aller vivre quelques kilomètres plus loin quand habiter ces quartiers leur aurait parfaitement convenu.

3. Peut-on mener une politique de développement urbain qui exploiterait les ressources des quartiers pavillonnaires existants dans le but de permettre à leurs habitants actuels d'y évoluer à leur aise, mais aussi à d'autres ménages d'y accéder plus aisément ?

On peut regretter que les outils actuels de l'urbanisme opérationnel (lotissements, ZAC...) ne sachent pas transformer, faire évoluer ces tissus. Ceci tient à une raison essentielle : ces terrains appartiennent à une multitude de propriétaires de petites parcelles qu'il est tout bonnement impensable d'exproprier. Bien que les outils de l'urbanisme opérationnel visent une meilleure maîtrise du foncier par la puissance publique, la complexité et la fine granularité des quartiers pavillonnaires excluent ces territoires de leur champ d'action.

Quant aux outils de cohérence territoriale, de planification et de régulation (SCOT, PLU, PDU, PLH...) ils semblent ne pas avoir eu, pour l'instant, la capacité d'enrayer seuls le phénomène d'étalement urbain, et ceci malgré les objectifs et les outils de renouvellement mis en place par la loi SRU.

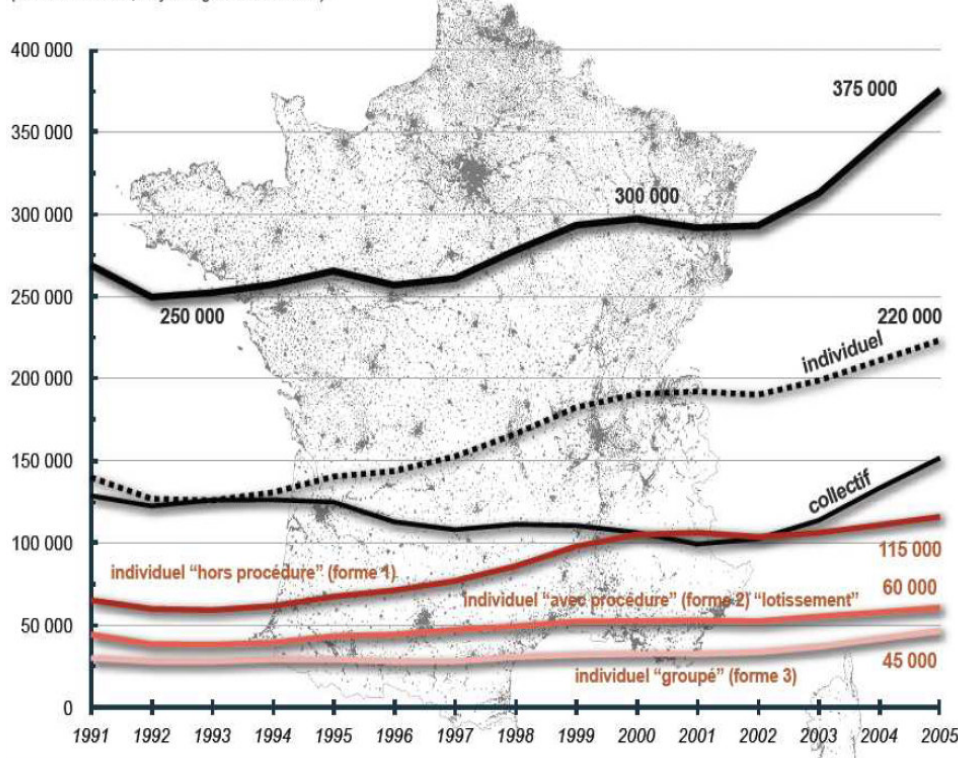
Ces tissus sont-ils pour autant condamnés à rester figés ? Les villes n'ont-elles pas de tout temps appartenu à de nombreux propriétaires et n'ont-elles pas su évoluer pour autant ?

Prenons un peu de recul : en 2005, sur 375 000 logements construits en France, 220 000 sont des maisons individuelles. Qui les génère ? Les opérateurs des ZAC et des lotissements, certes, mais de façon plus significative, les particuliers eux-mêmes par division parcellaire, en dehors de toute procédure d'aménagement, qui se révèlent être finalement les acteurs majeurs du domaine (115 000 maisons sur les 220 000, comme le montre les courbes présentées ci-après).

A côté des filières organisées de l'individuel groupé et du lotissement, dont les échelles d'intervention sont bien trop amples pour pouvoir opérer dans les micro-espaces disponibles au sein des quartiers pavillonnaires existants, une filière massive mais peu contrôlée continue de se développer, qui opère à la parcelle, de particulier à particulier et sur tout le territoire mais que les urbanistes et les élus ont l'habitude de considérer sous son aspect négatif (mitage, étalement...) : celle de la division parcellaire, qui crée des parcelles constructibles vendues à l'unité pour l'usage propre de l'acheteur, encadrées plus ou moins heureusement par les règles d'urbanisme locales en vigueur et mobilisant les acteurs locaux de la construction.

logements neufs commencés par an entre 1991 et 2005

(données SITADEL, moyenne glissante sur 3 ans)



La « filière libre », qui opère « hors procédure », c'est-à-dire par simple division parcellaire, se révèle être en fait la source majeure de la production de logements individuels en France ces dernières années. C'est elle qui est la plus décriée par les professionnels de l'urbanisme et de l'aménagement, puisqu'on l'accuse d'être responsable de l'urbanisation diffuse et du mitage des territoires naturels et agricoles. Cependant, une analyse montre qu'elle est loin d'être intrinsèquement incompatible avec des objectifs de renouvellement de la ville sur elle-même.

Le fait que cette « filière libre » opère à un niveau de granularité extrêmement fin, tant du côté maîtrise d'ouvrage (particuliers) que du côté maîtrise d'œuvre (entreprises locales), en fait le candidat le plus sérieux pour mener une action au sein de tissus déjà habités et disposant d'une multitude de micro-espaces potentiellement densifiables.

La question peut donc être reformulée de la façon suivante : comment donner aux collectivités les outils qui leur permettront de mobiliser et de canaliser chaque filon local de cette « filière libre » afin d'investir le champ du renouvellement des tissus pavillonnaires existants ?

Nous pouvons dégager 3 axes pour construire un dispositif opérationnel visant le renouvellement des tissus pavillonnaires existants :

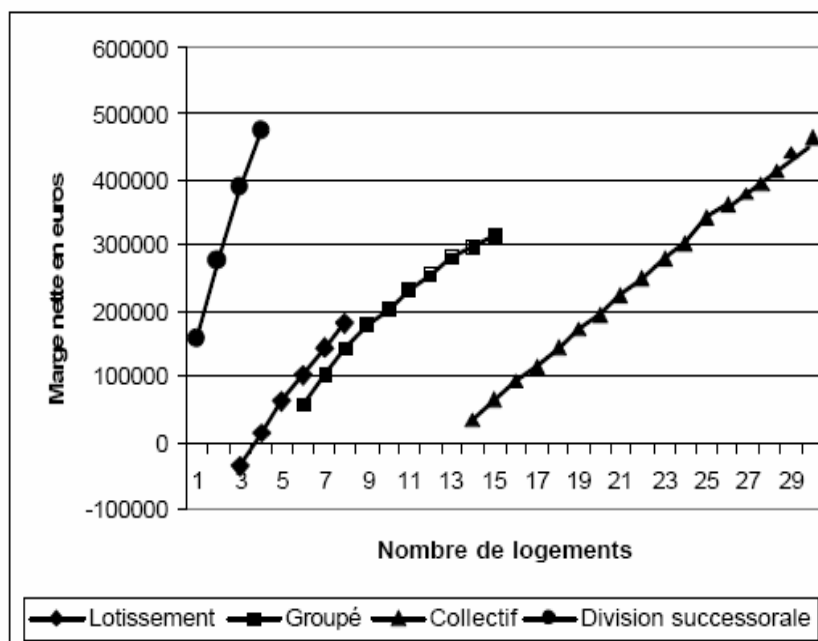
- i. *Un axe générateur*, visant à mobiliser l'économie avantageuse de la « filière libre » de la construction de maisons individuelles pour opérer dans la myriade de « micro dents creuses » potentielles des tissus pavillonnaires.
- ii. *Un axe régulateur*, visant la mobilisation de compétences architecturales, urbanistiques et juridiques afin de mettre en place des règles qui permettent d'inciter

à la division parcellaire dans les tissus pavillonnaires existants, de la maîtriser et de l'orienter vers des formes souhaitables de développement de ces quartiers.

- iii. *Un axe systémique*, qui permette de mettre en relation de synergie l'ensemble des micro-transformations des tissus existants afin de coordonner, d'appuyer et de viabiliser des actions de plus grandes ampleurs à l'échelle des quartiers.

4. Premier axe de développement, *générateur* : mobiliser l'économie avantageuse de la « filière libre » de la construction de maisons individuelles pour opérer dans la myriade de « micro dents creuses » potentielles des tissus pavillonnaires.

Un exemple : lors de la création *ex nihilo* d'une ZAC en périphérie de Rennes, l'opérateur décide de réserver une partie du projet urbain à la création de petites parcelles de 300m² en lot libre, à côté des grands lots de maisons groupées, collées et superposées, confiées à de célèbres architectes et urbanistes. La SEM porteuse de ce projet calcule le prix de vente du foncier au promoteur, de telle sorte que celui-ci puisse vendre les logements au prix du marché tout en imputant les coûts de tous les acteurs impliqués ; elle décide d'appliquer par ailleurs la même charge foncière aux parcelles en lot libre vendues à des particuliers, par soucis d'équité... A la sortie, les logements construits par le promoteur reviennent près de 1000 € plus cher par m² que ceux construits par les particuliers. Naturellement, les demandes pour les lots libres affluent, créant des listes d'attente interminables. Et les heureux élus construisent... et finissent par revendre très rapidement, réalisant des plus values hors du commun.



« Entre les quatre modes opératoires, on voit immédiatement que la division successorale de droit commun, qui ne subit quasiment aucun frais, a un rendement extrêmement croissant pour le vendeur de terrain. A partir d'une division en trois lots, le propriétaire vendeur peut exiger un prix tel qu'aucune offre d'opération globale ne soit concurrentielle en lotissement, groupé ou collectif. [...] Ces dernières années, en France, deux tiers des maisons individuelles se sont réalisés ainsi en diffus, en dehors de toute procédure d'aménagement »⁷.

Pour quelles raisons les maisons produites à l'unité par des particuliers coûtent-elles beaucoup moins cher, en définitive, que les logements produits en masse ?

Premièrement, les opérations groupées sont soumises à des procédures et des règlements (normes incendies, accessibilité, ...) impliquant de nombreux acteurs supplémentaires.

⁷ « Le marché favorise-t-il la densification ? Peut-il produire de l'habitat alternatif à la maison individuelle ? » Jean-Charles Castel, CERTU, septembre 2005.

Deuxièmement, l'ensemble de ces acteurs réalise des marges significatives sur le produit finalement livré. Troisièmement, les particuliers qui font construire peuvent prendre goût à réaliser une partie des travaux de finition eux-mêmes ce qui leur permet de personnaliser leur habitat (le problème de l'appropriation des logements est ainsi directement résolu, ...) tout en réalisant des économies majeures sur des postes qui sont relativement importants dans l'économie générale de la construction (30€/m² pour la peinture par exemple).

Pourquoi la collectivité ne fait-elle pas tout faire en parcelles libres, puisque ceci lui permettrait d'imputer une charge foncière plus élevée sur ses opérations, ouvrant ainsi des possibilités de financement d'équipements et de services plus conséquents ?

Parce qu'elle n'a ni l'habitude ni les moyens d'interagir régulièrement avec un grand nombre de particuliers, et qu'il lui semble plus simple, avec les moyens dont elle dispose, de confier cette mission à un opérateur d'ensemble, garant d'une certaine forme de cohérence architecturale et urbaine. Les urbanistes en charge de la ZAC citée plus haut se sont ainsi retrouvés à expliquer à chacun des acheteurs des lots libres le choix des principes d'implantation adoptés, un certain nombre de notions d'architecture et d'urbanisme, ce qui relève d'un travail différent, qui prend du temps mais qui ouvre finalement sur des perspectives originales quant à la façon de créer la qualité urbaine et architecturale d'un quartier.

L'enjeu est donc le suivant : comment s'appuyer sur l'économie intrinsèquement avantageuse de la « filière libre » pour financer, du côté des collectivités, une capacité à travailler avec les particuliers afin que leurs constructions aillent bien dans le sens de l'intérêt public, c'est-à-dire d'un développement urbain cohérent, harmonieux et en accord avec le projet politique d'une commune ou d'une communauté de communes ?

Une partie de la réponse tient dans la configuration même de cette « filière libre » : celle-ci opère déjà, mais avec plus de parcimonie, dans des tissus pavillonnaires déjà urbanisés, et ceci avec les mêmes performances économiques.

La deuxième partie de la réponse tient dans le second axe que nous proposons pour construire une politique de renouvellement urbain des quartiers pavillonnaires.

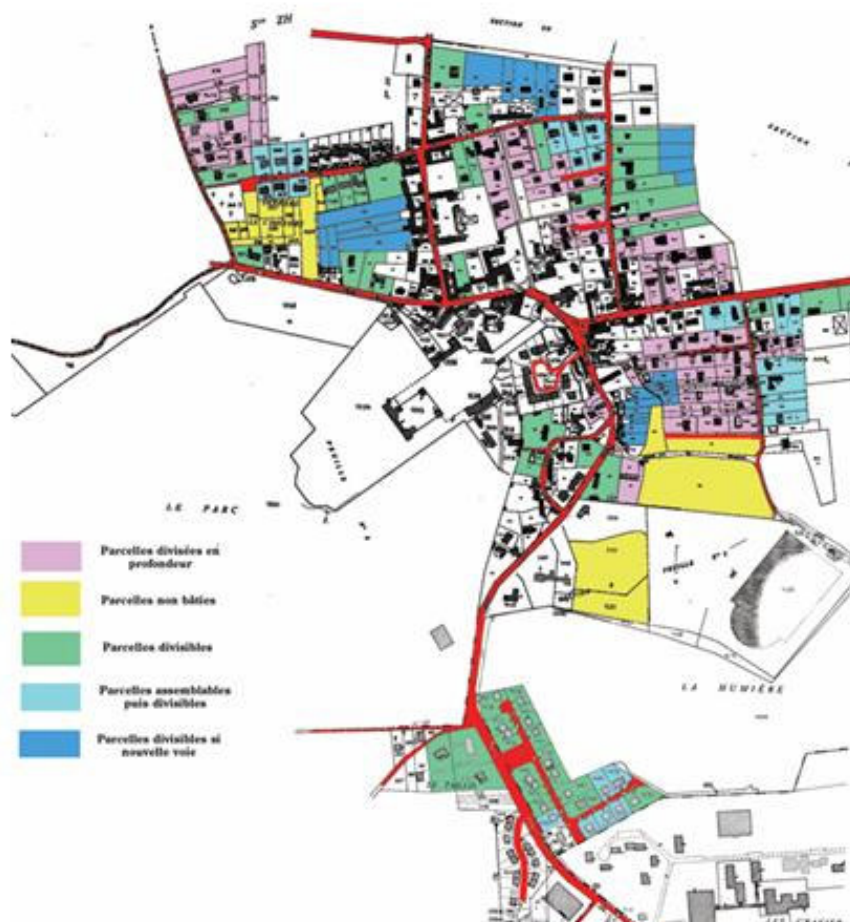
5. Deuxième axe de développement, *régulateur* : croiser les possibilités offertes par les outils urbanistiques, réglementaires et juridiques pour favoriser, accompagner et maîtriser la division parcellaire.

Les limites rencontrées aujourd'hui par les collectivités ne relèvent pas tant d'un défaut intrinsèque des outils de planification et de régulation actuellement en vigueur que de la capacité des acteurs qui les élaborent à en faire un usage précis, intelligent et maîtrisé. Les missions consacrées à l'élaboration de ces documents sont relativement modestes, les connaissances et les méthodes qui permettraient d'en faire un usage raisonné relativement limitées, si bien que les documents de planification locale sont élaborés avec un niveau de détail et d'ambition qui est loin d'être à la hauteur des enjeux (notamment fonciers) directement concernés.

La manipulation d'un jeu de règles définies par la négative, comme elles s'expriment dans les articles d'un PLU par exemple, rend très difficile la visualisation, tant pour les élus que pour les urbanistes qui les élaborent, des formes concrètes qui pourraient émerger de tel ou tel jeu de contraintes. C'est ainsi que les règles sont, dans la pratique, élaborées quasiment

indépendamment les unes des autres et qu'il est assez difficile de s'en servir pour concrétiser les orientations stratégiques exprimées dans le PADD.

En mobilisant des compétences architecturales, urbanistiques, juridiques pour exploiter toutes les possibilités offertes par les outils en vigueur, comme la possibilité de procéder à des découpages des zones d'un PLU avec une plus grande finesse ou encore celle de recourir à diverses taxes pour tirer profit des valeurs foncières créées par l'augmentation de la constructibilité des terrains⁸, on peut envisager l'émergence d'un nouveau produit de grande valeur : la « micro-parcelle à bâtir », issue d'une division ou d'un remembrement parcellaire local effectué dans les règles et conformément à des conceptions urbaines intelligemment traduites dans les documents d'urbanisme.



Dans cette petite commune des Yvelines, environ 70 logements devront être construits au cours des 10 prochaines années. Ce sont ces investissements privés qui constitueront les moyens les plus importants dédiés à la transformation du territoire communal (de l'ordre de 10 fois la part du budget de la commune dédié à l'aménagement urbain). Ces enjeux importants ainsi que le faible nombre de maisons à construire justifient une approche plus fine de la régulation des différents types de tissus urbains. Des micro-zones peuvent être définies par groupes de parcelles ou par secteurs stratégiques, à l'intérieur desquels des jeux de règles précis permettront de favoriser une densification progressive des tissus, là où la qualité urbaine et paysagère reste à renforcer.

Le droit privé pourra être utilement sollicité en complément de ce travail plus fin réalisé au niveau des règles d'urbanisme : les annexes aux actes de vente notariaux sont des instruments couramment employés par les habitants, au moment de diviser leur terrain ou de créer une copropriété, pour définir de façon précise les formes d'habitation correspondant à leurs attentes.

Ces outils ont l'avantage d'introduire un niveau de gouvernance, de négociation et de production de la ville qui permet aux habitants d'exercer une influence directe sur la

⁸ A titre indicatif, les lois Grenelle 1 et 2, ainsi que la loi du plan de relance de février 2009, comportent de nombreuses mesures visant à assouplir un ensemble de règles d'urbanisme contraignant généralement les processus que nous décrivons ici.

configuration de leur cadre de vie : pouvoir exiger que la maison construite sur la parcelle du bout de terrain que l'on vient de vendre ne fera pas trop d'ombre à celle que l'on habite, imposer qu'elle vienne en continuité avec la première, qu'elle n'engendre pas de vis-à-vis gênants...

En envisageant les règles non seulement sous leurs aspects contraignants, mais également sous leurs aspects politiques, qui permettent aux individus comme aux collectivités de déterminer localement la façon dont ils souhaitent vivre ensemble, on offre un contrepoids solide à l'urbanisme « planificateur » : en terme de cohérence tout d'abord, qui ne résulte plus d'une approche d'initié ou de l'application d'un label générique, mais d'un système de négociation à plusieurs ; en terme d'implication des habitants ensuite, dont on ne se contente plus de prendre le pouls à l'occasion d'une concertation, et dont on ne redoute plus l'opposition puisqu'ils sont potentiellement partie prenante de la définition des règles s'appliquant à leur cadre de vie.



6. Troisième axe de développement, *systémique*: canaliser ces processus de mutation des tissus pavillonnaires dans les secteurs stratégiques de développement des communes afin d'accompagner des projets de plus grande envergure et d'en décupler les effets.

Les micro-processus de transformation des tissus pavillonnaires qui viennent d'être décrits peuvent être favorisés, organisés et canalisés dans les secteurs les plus stratégiques des communes : ils constituent alors un mode de développement urbain à part entière, qui pourra s'interfacer avec d'autres types d'intervention, notamment les projets urbains plus lourds qui fonctionnent plus par « à coups » : programmes de logements collectifs, requalification d'espaces publics, développement des systèmes de mobilités douces, renforcement de centralités existantes...



Création de micro-parcelles constructibles intercalées entre les maisons existantes : chaque parcelle produite dans les tissus existants représente une parcelle de moins à créer en situation d'étalement urbain, et une parcelle de plus pour contribuer à la consolidation du projet urbain local.

Une politique de renouvellement des tissus pavillonnaires peut donc être conçue comme une préparation, un accompagnement parallèle ou un complément *a posteriori* à une opération de plus grande envergure. Elle permettra d'opérer au-delà des périmètres d'action directe des ZAC et des lotissements, de façon diffuse certes, mais de façon massive et dans l'ensemble des tissus existants.

7. Faire émerger la ville durable des tissus pavillonnaires : esquisse d'un dispositif opérationnel générateur d'un processus d'intensification urbaine.

De tels processus peuvent être mis en place dès aujourd'hui : un travail auprès des élus, dans une perspective de révision d'un PLU ou d'exploitation des libertés offertes par les lois Grenelle 1 et 2, ou de la loi du Plan de Relance de février 2009, permettrait d'envisager des pistes concrètes d'action, qui pourront être relayées et co-élaborées avec un certain nombre d'acteurs locaux parmi lesquels :

- Les Services Techniques des villes,
- Les Autorités Organisatrices des Transports,
- Les Agences d'Urbanisme et les CAUE,
- Les services du MEEDDM,
- Les Ecoles d'Architecture et Maisons de l'Architecture locales,

- Les maîtres d'œuvre et entreprises de construction locales
- ... et bien sûr les habitants eux-mêmes.

Dans ses grands principes, le processus que ce dispositif permettra de faire émerger peut être esquissé de la manière suivante :

→ *Travail pédagogique avec les élus* : présentation de la possibilité de mener une politique de renouvellement urbain sur les quartiers pavillonnaires existants, identification des stratégies plus générales qui pourraient tirer partie d'une telle démarche, transformation de la façon de concevoir le rapport entre le projet de développement urbain de la commune et la capacité d'action de ses habitants.

→ *Travail avec les professionnels de la « filière libre » locale* (géomètres, notaires, agents immobiliers, maîtres d'œuvre, constructeurs, ...) : comment mettre les outils actuellement disponibles au service d'une politique de renouvellement urbain des tissus pavillonnaires ?

→ *Communication auprès des habitants* : comment exploiter au mieux son patrimoine immobilier dans ses intérêts propres et dans ceux de la commune, quelles possibilités de divisions, de constructions, dans quel intérêt, pour quel projet communal ?

→ *Maîtrise de la création de foncier par division et remembrement parcellaires* : augmentation des Coefficient d'Occupation des Sols, adaptation et ajustement des règles du Plan Local d'Urbanisme ; incitation à la création de nouvelles parcelles constructibles qui consolident les formes urbaines actuelles, valorisent l'image de la commune et lui permettent des développements progressifs dans des secteurs stratégiques ; négociation de particulier à particulier pour déterminer la valeur des terrains ainsi formés, et dialogue triangulaire avec les services techniques de la commune pour l'élaboration de règles spécifiques permettant de valoriser au mieux l'opération, etc.

→ *Mise en place d'une taxe sur les valeurs foncières ainsi créées* permettant à la commune d'une part de financer les compétences architecturales et urbanistiques nécessaires à la coordination de tels processus, et d'autre part de requalifier son réseau viaire et ses espaces publics, d'améliorer l'offre de stationnement, etc.

→ *Construction de nouvelles maisons individuelles* : intercalées entre les maisons existantes, plus petites et plus spacieuses, accessibles et abordables, mieux distribuées, bien isolées, avec jardins et patios, préservant les qualités du quartier et ménageant une certaine intimité, construites dans des délais courts et par chantiers propres, etc.

→ *Possibilité pour les habitants actuels*, dont les conditions de vie ont évolué, de continuer à habiter dans leur quartier, de valoriser leur patrimoine et d'accéder, ainsi, à une offre de logements mieux adaptée, possibilité pour certains commerces et services de proximité de développer une activité économiquement viable, etc.

→ *Accueil de nouveaux habitants* et de nouvelles activités au sein des tissus existants, que ce soit dans les maisons d'origine, les maisons transformées ou les constructions neuves, en fonction des situations et des besoins tant des vendeurs que des acheteurs.

→ *Financement de nouveaux équipements et services* → *Consolidation et développement de l'armature urbaine* → *Amélioration de l'image de la ville* → *Préservation des surfaces naturelles et agricole...et émergence d'une Ville Durable.*